

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique de vacation du lundi, 17 juillet 2023

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, *défenderesses sur reconvention*, les deux comparant en personne,

et

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à D-ADRESSE2.) et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses, *demanderesses par reconvention*, les deux comparant par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 4 novembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 16 décembre 2022, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 23 février 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne furent pas présentes ou représentées à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 9 mars 2023 où la rupture du délibéré fut ordonnée sur demande de Maître David GROSS.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 20 avril 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire des parties défenderesses, Maître David GROSS, en présence de PERSONNE3.), fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 4 mai 2023 où le tribunal ordonna la rupture du délibéré.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 15 juin 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposèrent le sujet de l'affaire et développèrent leurs moyens.

Le mandataire des parties défenderesses, Maître David GROSS, en présence de PERSONNE3.), fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 4 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 6.608,78 € au titre de la garantie bancaire et de frais d'huissier.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont demandé reconventionnellement le paiement du montant de 9.000,- € (cinq loyers) à titre d'indemnité pour préavis non respecté et du montant de 20.776,66 € à titre de frais et de dommages et intérêts.

Par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 12 juillet 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déclaré augmenter leur demande au titre des frais et des dommages et intérêts au montant de 22.948,44 €

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient pris en location auprès de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) une maison unifamiliale à L-ADRESSE4.), ceci à partir du 1^{er} mai 2017 et pour une durée de trois années.

Par avenant signé entre parties en mars 2020, le bail a été prorogé pour une année, tacitement reconductible ensuite d'année en année sauf dénonciation trois mois avant l'expiration.

Par courrier daté du 22 janvier 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail avec effet au 31 juillet 2022.

Par courrier daté du 3 mai 2022, le mandataire de l'époque de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que les propriétaires n'acceptaient pas la résiliation du bail pour le 31 juillet 2022 et que le bail était à respecter jusqu'au 30 avril 2023.

Par acte de l'huissier de justice Patrick MULLER du 24 mai 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sommé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de se présenter dans les lieux loués pour établir un état des lieux de sortie contradictoire en date du 29 juillet 2022.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne se sont pas présentées en date du 29 juillet 2022 à ADRESSE4.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait établir le jour en question un procès-verbal de constat par l'huissier de justice Patrick MULLER (état des lieux de l'immeuble).

En date du 4 août 2022, l'huissier de justice Patrick MULLER a adressé les clés de l'immeuble à PERSONNE3.), ceci par courrier recommandé avec accusé de réception.

Au courant du mois d'octobre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait appel à la garantie bancaire à première demande que les locataires avaient constituée en début de bail (d'un montant de 5.000).

Les demandes des locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

- Restitution de la garantie :

Comme énoncé ci-avant et d'ailleurs non contesté par les propriétaires PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les locataires avaient constitué une garantie d'un montant de 5.000,- € à laquelle les propriétaires ont fait appel et dont les locataires demandent le remboursement.

Cette demande est à déclarer fondée en principe tout en sachant que dans le cadre des demandes reconventionnelles des propriétaires, il y a lieu de vérifier l'existence d'une créance en sens inverse et le cas échéant ordonner la compensation.

- Frais d'huissier :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent le remboursement du montant de 1.608,78 € au titre de trois factures établies par l'huissier de justice Patrick MULLER pour l'accomplissement des diligences ci-avant décrites.

Il s'agit de la facture no. NUMERO1.) d'un montant de 405,58 €, de la facture NUMERO2.) d'un montant de 962,33 € ainsi que de la facture NUMERO3.) d'un montant de 240,85 €

La première facture est relative à la sommation mentionnée ci-avant du 24 mai 2022 par laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de se présenter pour un état des lieux de sortie en date du 29 juillet 2022 et de reprendre les clés de l'immeuble loué à ADRESSE4.).

Force est de constater que lesdits frais n'étaient pas nécessaires alors que les locataires auraient pu se limiter à une simple lettre recommandée afin de faire les mêmes demandes. Une sommation d'huissier n'est pas légalement requise en la matière et n'a pas de valeur « supérieure » ou un effet différent à ce sujet.

Lesdits frais ne sont partant pas sujet à répétition et ce chef de la demande est à abjurer.

Il en est de même de la deuxième facture relative à l'envoi des clés de l'immeuble à PERSONNE3.). En effet, les locataires auraient pu tout aussi bien envoyer eux-mêmes les clés par lettre recommandée et l'envoi par l'huissier n'a aucun effet juridique différent.

Finalement, en ce qui concerne la troisième facture relative à l'établissement d'un constat de sortie, il y a lieu de retenir que les locataires étaient clairement informés par les propriétaires que ces dernières n'étaient pas d'accord avec la résiliation du bail au 31 juillet 2022 et qu'elles n'allaient pas se présenter pour un état des lieux avant l'échéance du bail qu'elles estiment fixée au 30 avril 2023. Le constat d'huissier a donc été établi à la demande et dans le seul intérêt des locataires, de sorte que les frais y relatifs restent à leur charge.

Les demandes des propriétaires PERSONNE3.) et PERSONNE4.):

- Indemnité pour non-respect de l'échéance du bail :

Les propriétaires réclament le paiement du montant de 9.000,- €(cinq loyers) à titre d'indemnité pour non-respect de l'échéance du bail respectivement perte de loyers.

Il résulte de l'avenant au contrat de bail signé entre parties en mars 2020 que le bail du 22 avril 2017, ayant pris cours le 1^{er} mai 2017, est prorogé pour une année (partant jusqu'au 30 avril 2021) et ensuite tacitement reconduit d'année en année à moins que l'une des parties ne le dénonce trois mois avant son expiration.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le bail par courrier daté du 22 janvier 2022 avec effet au 31 juillet 2022.

Force est de constater que la date du 31 juillet 2022 n'est pas constitutive d'une échéance du bail alors que le bail court d'année en année avec le 1^{er} mai de chaque année comme date anniversaire.

Partant, la résiliation du 22 janvier 2022 aurait pu prendre effet soit au 30 avril 2022 ou alors au 30 avril 2023, mais pas au 31 juillet 2022.

Comme les locataires n'entendaient pas quitter les lieux pour le 30 avril 2022, le bail aurait suite à la résiliation continué en principe jusqu'au 30 avril 2023.

Les propriétaires ont cependant respecté leur obligation de minimiser leur dommage en reprenant possession des lieux au mois d'août 2022 et en procédant à la relocation de la maison (à partir du 1^{er} janvier 2023 ?).

Le Tribunal retient par conséquent qu'il y a lieu de leur allouer ex aequo et bono une indemnité correspondant à trois mois de loyers, soit d'un montant de 5.400,- € cette période étant à considérer comme suffisante pour retrouver un preneur.

- Dommages et intérêts pour dégâts locatifs et frais :

A la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), il y a lieu de refixer ce volet de la demande reconventionnelle pour continuation des débats.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 5.000,- € au titre de la garantie locative ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

donne acte à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 9.000,- € (cinq loyers) à titre d'indemnité pour préavis non respecté et du montant de 22.948,44 € à titre de frais et de dommages et intérêts ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** d'ores et déjà partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 5.400,- € à titre d'indemnité de relocation ;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

pour le surplus, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **26 octobre 2023, 15 heures, salle 1** ;

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.